

Wald-Michelbach / Affolterbach

# Exklusives Einfamilienhaus auf herrschaftlichem Anwesen.

Objektnummer: 23239498



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 15.000 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	23239498
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	6 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	203.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.12.2030	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses exklusive Einfamilienhaus in einem ruhigen Vorort von Wald-Michelbach. Das Haus wurde 1983 erbaut und im Jahr 2015 umfassend kernsaniert. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 15.000 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf fünf Zimmer. Die Immobilie präsentiert sich in einem top gepflegten Zustand, mit hochwertiger Ausstattung und gehobenen Details. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen großzügigen Eingangsbereich, der den Zugang zu den verschiedenen Räumlichkeiten bietet. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem offenen Grundriss, der viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Der Dielenboden verleiht den Räumen einen besonderen Charme und sorgt für ein gemütliches Ambiente. Der Wohnbereich ist mit einem Kamin ausgestattet, der an kühlen Wintertagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in den Raum und bieten einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Landschaft. Von hier aus gelangt man auch auf die großzügige Terrasse, welche zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt und sich ideal für Gemütliche Grillabende eignet. Die Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von kulinarischen Köstlichkeiten. Das gesamte Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und sorgt für angenehme Temperaturen und vermittelt ein Gefühl von Behaglichkeit. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss zwei großzügige Schlafzimmer, die viel Privatsphäre bieten. Beide Räume sind lichtdurchflutet und verfügen über ausreichend Platz für erholsamen Schlaf und gemütliche Rückzugsmöglichkeiten. Ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und stilvollem Design rundet das Bild dieser Etage ab. Der große Garten mit Bachlauf und fünf Teichen, sowie ein Teil des angrenzenden Waldes, erweckt eine idyllische Atmosphäre und lässt das Herz der Naturliebhaber höher schlagen. Das Anwesen umfasst ca. 5000 m<sup>2</sup> Wald, der durch einen wertvollen Baumbestand aus alten Eichen, Schwarzerlen, Kiefern, Birken und Fichten besticht. Das übrige Grünland wird von zwölf Apfelbäumen geschmückt, die im Sommer leckere Früchte tragen. Außerdem können die von einem Bach oder Rossbrunnen gespeisten Teiche, welche einst voller Fische waren, problemlos wieder besetzt werden. Zu der Immobilie gehören außerdem sechs Stellplätze, sowie eine große Garage, in der Sie Ihr Fahrzeug sicher unterbringen können. Für eine optimale Sicherheit und Privatsphäre sorgen elektrische Gitter- und Rollläden sowie eine Alarmanlage, ein Bunker und ein begehbarer Tresorraum. Die Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage und dennoch gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen gehobenes Wohnen inmitten einer idyllischen Umgebung, sowie ein hohes Maß an Komfort, eine gehobene

Ausstattungsqualität und Raum zur Entfaltung. Überzeugen Sie sich selbst von den exklusiven Ausstattungsdetails und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Ausstattung und Details

- Dielenboden
- Kamin
- elektrische Gitter und Rollläden
- Alarmanlage
- Fußbodenheizung im EG
- dreifachverglaste Isolationsfenster im Holzrahmen
- große Garage
- fünf Teiche
- Bachlauf

Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Alles zum Standort

Umgeben von der malerischen Schönheit des Odenwaldes liegt Affolterbach, ein idyllischer Dorfteil von Wald-Michelbach. Eingebettet zwischen sanften Hügeln und dichten Wäldern bietet Affolterbach seinen Bewohnern und Besuchern eine Oase der Ruhe und Erholung. Die grüne Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein, während die klare Luft und die unberührte Natur eine wohltuende Auszeit vom hektischen Alltag versprechen. Die Architektur des Dorfes spiegelt die Geschichte und Kultur der Region wider. Historische Fachwerkhäuser und gepflegte Bauernhöfe prägen das Ortsbild und zeugen von einer langen und traditionsreichen Vergangenheit. Gleichzeitig finden sich moderne Annehmlichkeiten und Einrichtungen, die den Bewohnern einen hohen Lebensstandard bieten. Zahlreiche Vereine und Organisationen bereichern das kulturelle und soziale Leben und sorgen für ein lebendiges Miteinander. Von traditionellen Festen über kulturelle Veranstaltungen bis hin zu sportlichen Aktivitäten – hier ist für jeden Geschmack etwas dabei. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Kitas, Grundschule sowie weiterführende Schulen, Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte befinden sich direkt vor Ort und sind in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar. Hier mitten im Geo-Park Odenwald führt auch der Nibelungensteig vorbei, der von Zwingenberg an der Bergstraße nach Freudenberg am Main mit einer Länge von insgesamt 124 km führt und bei Wanderern sehr beliebt ist. Insgesamt präsentiert sich Affolterbach als ein harmonischer Ort, der mit seiner natürlichen Schönheit, seiner reichen Geschichte und seiner lebendigen Gemeinschaft beeindruckt. Ein Ort, an dem man die Ruhe und Schönheit des Odenwaldes in vollen Zügen genießen und gleichzeitig das Gemeinschaftsgefühl und die Herzlichkeit der Bewohner erleben kann.



Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2030. Endenergiebedarf beträgt 203.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)